



2023年1月17日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区永田町二丁目14番3号

東海道リート投資法人

代表者名 執行役員

江川 洋一

(コード番号：2989)

資産運用会社名

東海道リート・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長

江川 洋一

問合せ先 財務企画部長

湯口 光次

TEL：03-3501-7822

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ

(セントレアロジスティクスセンター、清水町配送・販売センター)

東海道リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の資産運用会社である東海道リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり国内不動産信託受益権2物件（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及びこれに伴う貸借の開始を決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、かかる取引の各相手先である合同会社尾張2及びヨシコン株式会社は、本資産運用会社の自主ルールである利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、利害関係者取引規程その他の社内規程に基づき、必要な審議及び決議を経ていきます。

記

1. 取得予定資産の概要

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI利回り (注2)
物流 アセット	L0-3	セントレアロジスティクスセンター	愛知県 常滑市	10,470	11,600	5.1%
その他アセット (生活圏配送・ 販売型)	RT-1	清水町配送・ 販売センター	静岡県 駿東郡 清水町	3,100	3,230	6.0%
合計／平均			—	13,570	14,830	5.3%

(注1) 「取得予定価格」については、取得予定資産に係る信託受益権売買契約書（以下「本件売買契約」と総称します。）に記載された取得予定資産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用は含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注2) 「鑑定NOI利回り」とは、取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（鑑定NOI）の取得予定価格に対する比率をいいます。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



- | | | |
|-----|-------------------|--|
| (1) | 取得決定日 | 2023年1月17日 |
| (2) | 契約締結日 | 2023年1月17日 |
| (3) | 取得予定日
(注1)(注2) | ① 2023年2月2日(セントレアロジスティクスセンター)
② 2023年6月1日(清水町配送・販売センター)(注3) |
| (4) | 取得先 | 後記「6. 取得先の概要」をご参照ください。 |
| (5) | 取得資金 | 2023年1月17日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金(注4)、借入金(注5)及び手元資金 |
| (6) | 代金支払日 | 引渡時に全額支払 |
| (7) | 媒介の有無 | ① あり(セントレアロジスティクスセンター)
② なし(清水町配送・販売センター) |

(注1) 「取得予定日」は、本件売買契約に記載された各信託受益権の取得予定日を記載しています。なお、取得予定資産に係る取得予定日は、本投資法人及び各取得予定資産に係る現受益者又は現所有者(以下「売主」と総称します。)の間で合意の上、変更されることがあります。

(注2) 清水町配送・販売センターに係る本件売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後には決済・物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約をいいます。)に該当します。当該本件売買契約においては、売主又は買主が当該本件売買契約に違反し、違反により当該本件売買契約の目的を達成することができない場合に、催告の上契約の解除ができますが、当該本件売買契約においては、売買代金の調達を目的として買主が発行する募集投資口の全ての払込金額の支払及び買主に対する売買代金の調達を目的とする貸付の実行により、買主が売買代金の資金調達を完了すること等が売買代金支払の前提条件とされており、かかる条件が成就しない場合には、本投資法人は、違約金を負担することなく当該本件売買契約を解除できるものとされています。したがって、本募集又は資金の借入れ等が完了できずに当該本件売買契約上の代金支払義務を履行できない場合において、当該履行できないことにより違約金を支払うことにはならないため、違約金の支払いに伴う本投資法人の財務及び分配金等への影響はありません。

(注3) 本物件は、本日現在、未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件に本物件の取得を2023年6月1日に行う予定ですが、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、予定どおりに取得できない可能性があります。

(注4) 詳細については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注5) 借入金の詳細については、決定次第お知らせします。

2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は日本の東西中心地をつなぐ東海道地域の安定資産への投資を行っており、産業インフラセット(注1)と生活インフラセット(注2)を投資対象としています。今般、産業インフラセットと生活インフラセットへの投資を通じてポートフォリオの分散と充実を図るため、本投資法人の規約に定める「資産運用の基本方針」に基づき、取得予定資産の取得を決定しました。また、取得予定資産の各テナントに関しては、2022年10月27日付本投資法人の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のテナント選定基準に合致しています。

(注1) 「産業インフラセット」とは、物流施設及び産業・ビジネスの基盤として企業が活用する施設並びにこれらを使用とする底地をいいます。以下同じです。

(注2) 「生活インフラセット」とは、住居及びその底地並びに生活圏配送・販売を使用とする底地及びその他のアセットをいいます。以下同じです。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



取得予定資産を取得するに当たり、重視したポイントは以下のとおりです。

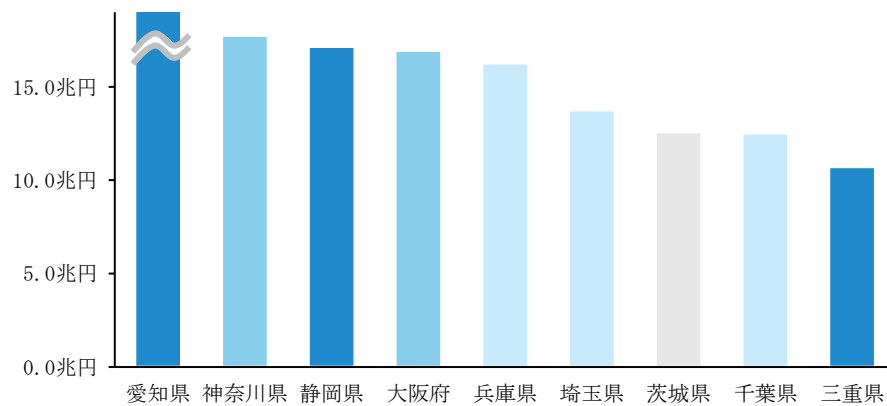
■産業集積を背景とした取得予定資産2物件の投資価値（取得のポイント）

1 セントレアロジスティクスセンター

①日本を代表する製造業の産業集積と中京圏の人口集積を背景とする豊富な物流ニーズを取り込む立地

- ✓ 本物件は、製造品出荷額等が全国1位の愛知県、同3位の静岡県（2019年現在）に跨る日本を代表する「産業地域」の物流ニーズを捕捉可能な立地であり、豊富な製造業の需要に対応
- ✓ また、愛知県、静岡県、三重県、岐阜県の人口集積地へのアクセスは良好であり、消費者物流のニーズを捕捉可能
- ✓ 中部国際空港（セントレア）に隣接した立地であり、航空貨物等への対応可能

<都道府県別製造品出荷額等の全国ランキング>



(出所) 2020年工業統計より本資産運用会社が作成

<産業地域に広域高速自動車網で接続>

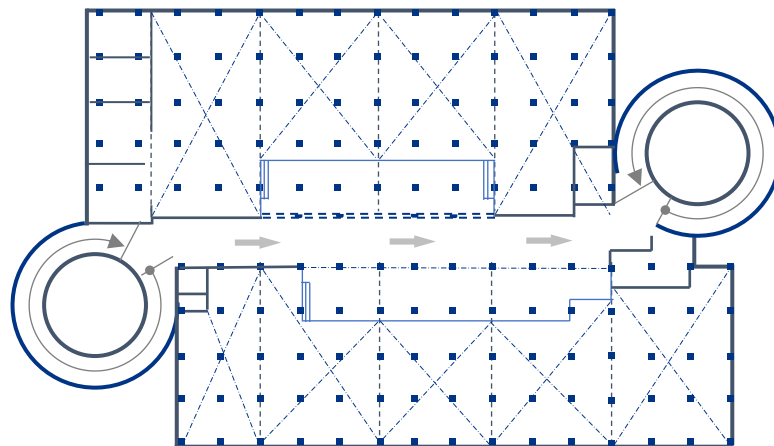


ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



- ② 常滑市は、陶磁器産業からハイテク化したファインセラミックスまでが集積し、近接地域には鉄鋼業、自動車業も集積する「産業地域」
- ✓ 常滑市には衛生陶器の「株式会社 LIXIL（元 INAX）」の工場が所在するほか、北に位置する東海市は中部圏最大規模の鉄鋼基地として「日本製鉄」名古屋製鉄所、「愛知製鉄」、「大同特殊鋼」などの工場等が所在
 - ✓ 本物件所在の常滑市の東に位置する安城市、刈谷市等西三河地方には自動車関連の部品メーカーが集積し、自動車関連の機械部品等の産業財需要層を吸引
- ③ 充実した高速自動車網に接続され、広域の「産業地域」や名古屋市中心部に好アクセス
- ✓ 本物件から約 100m に所在する中部国際空港連絡道路「セントレア東」インターチェンジから知多横断道路を経由して、伊勢湾岸自動車道、名古屋第二環状自動車道を通じて、東名高速道路にも接続し広域の「産業地域」にアクセス可能
 - ✓ 名古屋市中心部へは、自動車到達時間 45 分とアクセスが良好
 - ✓ 45 分圏内の人口総数約 352 万人と名古屋市の人口集積地を含む
 - ✓ 自動車等の製造業が集積する西三河地域へのアクセスにも優れる（30 分で知多市・東海市・半田市等、45 分で刈谷市・安城市）
- ④ 地域でも希少な高スペックを誇る免震構造の大型マルチテナント型物流施設であり、大規模コースと合わせて小規模利用にも対応
- ✓ 大型マルチテナント型物流施設で、各階にトラックバースを設置
 - ✓ ダブルランプウェイにより直接上層階までアクセス可能
 - ✓ 有効天井高 5.5m、床荷重 1.5t/m²、柱スパン 10m 以上と、幅広いニーズに対応可能
 - ✓ テナントの BCP の観点から免震構造を採用
 - ✓ ハイスペックな大規模物流施設でありながら、小規模面積で分割できるフレキシブル対応可能な施設
 - ✓ 事務所が併設されており、0A フロア（100mm）、個別空調を具備
 - ✓ 従業者向けの休憩スペース（89 席）も設置

<セントレアロジスティクスセンターの基準階平面図>



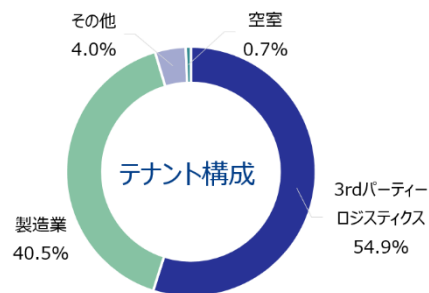
ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



<各機能のイメージ>



- ⑤ 現状テナントは3rdパーティーロジスティクスと製造業の底堅い需要を吸収
- ✓ 多様な物流ニーズに応えた3rdパーティーロジスティクス業者が多数入居
 - ✓ 加えて、「産業地域」の色濃い豊富なニーズに対応し、製造業テナントが保管・配送に対応した拠点として活用
 - ✓ 隣接する空港に対応したサービスを行うテナントも一定数確保



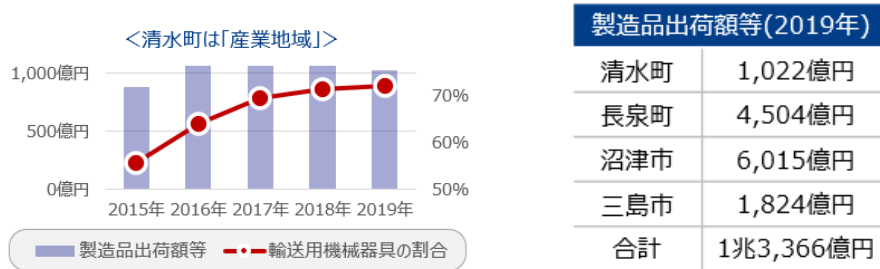
(注) 2022年10月末日現在における、賃貸可能面積に占める、各入居済みテナントの賃貸借契約に基づく賃貸面積の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



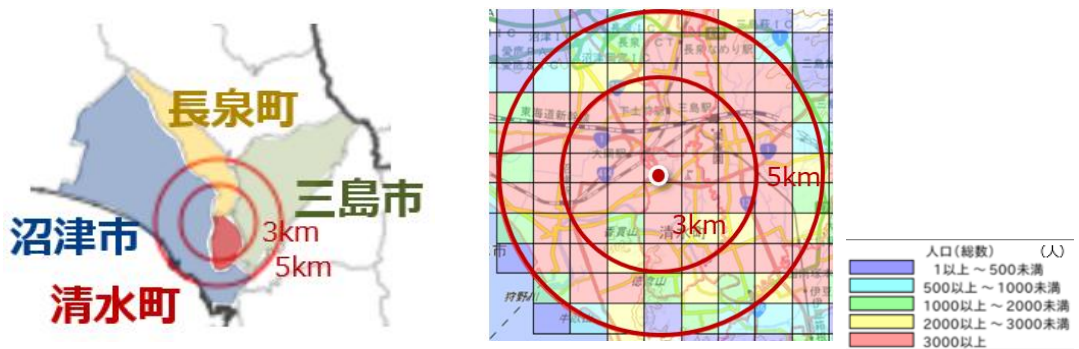
2 清水町配送・販売センター

- ① 静岡県東部の主要都市である沼津市から三島市に広がる「産業地域」を背景とした県内随一の人口集積エリアである清水町に立地



(注) 2016～2020 年工業統計より本資産運用会社が作成

- ② 周辺人口は 3 km 圏内 13 万人、5 km 圏内 30 万人（2020 年現在）と高いポテンシャルの優良商圏を有する魅力的なエリア
 - ✓ 3 km 圏に三島駅、沼津駅、清水町役場、長泉町役場があるなど、清水町を中心にしたエリアに人口が集積



(注) 2020 年国勢調査より本資産運用会社が作成

- ③ 国道 1 号（沼津バイパス）等の幹線に位置し、東名高速道路沼津インターチェンジまでも 6 km とアクセス良好
 - ✓ 物流、商流の結節点であった青果市場の跡地
 - ✓ 「産業地域」へのアクセスを含め、汎用性ある立地



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



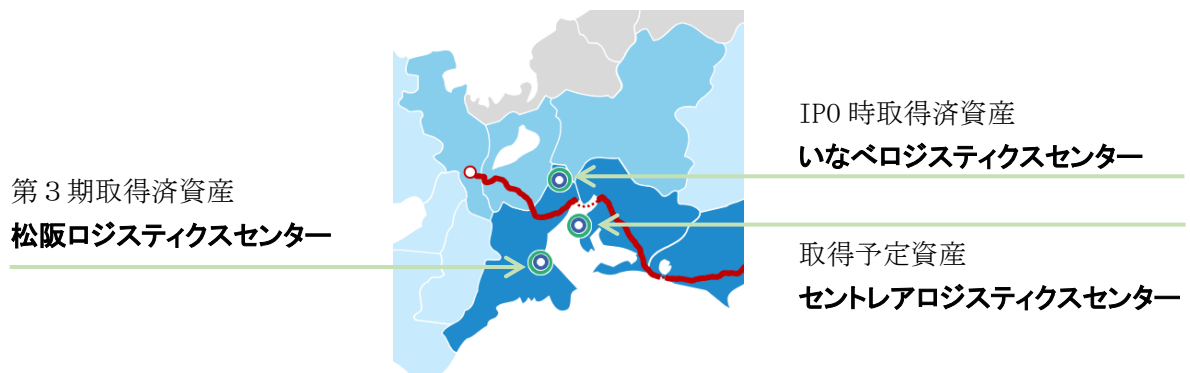
- ④ 地域情報に精通するスポンサーの目利きにより底地を取得の上、CRE 提案により開発中であり、竣工後取得予定



- ⑤ 人口集積を睨んだカテゴリーキラーの配送・販売に適した立地
- ⑥ メインスポンサーであるヨシコンがマスターリースに入り、エンドテナントとの間で調整
 - ✓ ヨシコンは、エンドテナントへの長期固定リースを予定
 - ✓ 一定期間は、本投資法人とスポンサーとの間で賃料固定型、その後、パス・スルー型となるマスターリースを締結



3. 本投資法人の物流アセットにおける取得済資産と取得予定資産



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



4. 取得予定資産及び貸借予定の内容

取得予定資産の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各取得予定資産の「特定資産の概要」及び「賃貸借の概要」の各欄の記載については、特段の記載がない限り、以下のとおりであり、2022年10月末日時点の情報に基づいて記載しています。

(イ) 「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・「物件名称」は、取得予定資産を取得後に使用する予定の名称を記載しています。
- ・「大分類」は、本投資法人が投資対象とする産業インフラアセット、生活インフラアセットのいずれかを、また、「小分類」は、物流アセット、産業・ビジネスアセット、底地アセット（産業インフラ型）、住居系アセット、底地アセット（生活圏配送・販売型）、その他アセット（生活圏配送・販売型）のいずれかを、それぞれ記載しています。
- ・「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る本件売買契約に記載された各信託受益権の取得予定日を記載しています。
- ・「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等資産の種別を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、本件売買契約に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「鑑定評価額」は、株式会社谷澤総合鑑定所から取得した取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。
- ・「所在地（住居表示）」は、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・「交通」については、住居系アセット、産業・ビジネスアセット、底地アセット（産業インフラ型）は徒歩分数、物流アセット、底地アセット（生活圏配送・販売型）、その他アセット（生活圏配送・販売型）については、最寄りのインターチェンジ等からの距離を記載します。徒歩分数については、本資産運用会社が算出した最寄駅からの距離を分速80mで歩いた場合の時間（単位未満切上げ）又は不動産鑑定評価書若しくは建物状況評価報告書に記載された時間を記載しています。距離については、不動産鑑定評価書又は建物状況評価報告書に記載された距離を記載しています。
- ・土地の「地番」は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・土地の「建蔽率」は、原則として、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



- ・土地及び建物の「所有形態」は、本投資法人、信託受託者又は信託受託者となる予定の者が保有し、又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・建物の「建築年月日」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。
- ・建物の「構造／階数」は、主たる建物について登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。
- ・建物の「設計者」及び「施工者」は、主たる建物について設計及び施工がなされた当時の社名で記載しています。
- ・「賃貸可能面積」は、取得予定資産に係る建物の本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています。
- ・「稼働率」は、2022年10月末日現在における取得予定資産に係るテナントとの間で締結されている又は締結される予定の各賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計を取得予定資産に係る建物の本投資法人が賃貸可能と考える面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「ML会社」、「PM会社」及び「信託受託者」は、取得予定資産の取得後にマスターリース会社、PM会社及び信託受託者となる予定の者を記載しています。また、「ML種別」については、取得予定資産の取得後に予定されているマスターリース種別（パス・スルー型又は賃料固定型の別）を記載しています。
- ・「主要テナント」は、2022年10月末日現在で有効な賃貸借契約又は本日現在において締結される予定の賃貸借契約に基づき本投資法人又は信託受託者から当該物件を賃借する者のうち、最も賃貸面積が大きい者を記載しています。ただし、取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合において、パス・スルー型マスターリース契約が締結されている又は締結される予定の物件についてはエンドテナントを記載しています。なお、本投資法人又は信託受託者との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合は、当該契約のマスターリース会社を記載しています。
- ・「特記事項」には、2023年1月10日現在において取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

(ロ)「賃貸借の概要」欄に関する説明

- ・「テナント数」は、2022年10月末日現在の取得予定資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、住居系アセットに係る賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済み又は締結される予定であるの転借人の数を記載しています。したがって、同一の賃借人への賃貸区画を1件として計算すると、テナント数が少なくなる物件があります。なお、マスターリース会社が転借人と賃料固定型サブリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、その転借人の数を1件として記載しています。
- ・「年間賃料収入」は、2022年10月末日現在の取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている又は本日現在において締結される予定の賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、駐車場、倉庫及び土地を除きます。）に規定されている月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該取得予定資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合には、エンドテナントとの間で締結されている2022年10月末日現在において有効な賃貸借契約又は本日現在においてエンドテナントとの間で締結が予定されている賃貸借契約に規定されている年間

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



賃料又は月額賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、賃料固定型マスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されている又は締結される予定の賃貸借契約等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、消費税及び地方消費税は除き、かつ、2022年10月末日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。以下同じです。）は考慮しないものとします。

- ・「敷金、保証金」は、入居済みのテナントに関して、入居時に必要とされていた敷金・保証金（百万円未満は切り捨て）の合計額を記載しています。ただし、その一部が返還されている場合には、2022年10月末日現在、上記敷金・保証金の合計額と賃貸人が保有している敷金・保証金の合計額とは異なります。なお、取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、敷金額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定されている敷金・保証金その他の合計額と同額とされている場合には、当該合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「契約月額賃料合計」は、当該期間中の各月末日現在の取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、駐車場、倉庫及び土地を除きます。）に規定されている月額固定賃料（共益費を含みます。）の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、賃料額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定されている賃料額の合計額と同額とされている場合、エンドテナントとの賃貸借契約に規定されている月額固定賃料（共益費を含みます。）の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、賃貸借契約又は転貸借契約上、一定期間の賃料を免除等する旨の特約がなされる場合や、約定どおりの支払いがなされない場合、また、テナントが退去する場合や賃貸借契約の条件が変更される場合があり得ることから、当該金額は、実際に本投資法人が収受する賃料収入額とは一致するとは限りません。
- ・「期末稼働率」は、各計算期間末日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



5. 取得予定資産の内容

L0-3 セントレアロジスティクスセンター		大分類	産業インフラアセット		
		小分類	物流アセット		
特定資産の概要					
取得予定年月日	2023年2月2日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	10,470,000,000円		鑑定評価額 (価格時点)	11,600,000,000円 (2022年11月30日)	
所在地(住居表示)	愛知県常滑市セントレア四丁目11番地3				
交通	中部国際空港連絡道路「セントレア東」インターチェンジより0.1km				
土地	地番	愛知県常滑市セントレア四丁目11番3	建物	建築年月日	2007年5月22日
	建蔽率	60% (注1)		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	容積率	300%		延床面積	73,995.95㎡
	用途地域	準工業地域		設計者	株式会社竹中工務店名古屋一級建築士事務所
	敷地面積	24,865.82㎡		施工者	株式会社竹中工務店
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	63,494.42㎡		稼働率	99.3%	
ML会社	東海道リート投資法人		ML種別	パス・スルー型	
PM会社	シービーアールイー株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	2016年12月21日		信託期間満了予定日	2033年1月31日	
担保設定の有無	なし				
主要テナント	非開示(注2)				
特記事項： 本件土地において、土壌汚染(砒素及びフッ素の基準超過)が確認されています。本投資法人は、本物件の取得にあたり東京海上ディール株式会社に対して土壌汚染リスク調査を委託しており、「対象地は概ね被覆されていること、地下水の飲用は行われていないと考えられることから、対象地で土壌汚染による健康被害が発生するリスクは低いと考えられる」旨の意見を得ています。					

(注1) 本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和の適用により70%となっています。

(注2) テナントから開示について承諾を得られていないため、非開示としています。

賃貸借の概要(注)

テナント数	16
年間賃料収入	772百万円
敷金、保証金	180百万円

	2021年2月～7月	2021年8月～2022年1月	2022年2月～7月
契約月額賃料合計	45百万円	54百万円	53百万円
期末稼働率	72.7%	87.8%	99.3%

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



RT-1 清水町配送・販売センター		大分類	生活インフラアセット		
		小分類	その他アセット (生活圏配送・販売型)		
特定資産の概要					
取得予定年月日	2023年6月1日(注1)		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	3,100,000,000円		鑑定評価額 (価格時点)	3,230,000,000円 (2022年11月24日)	
所在地(住居表示)	静岡県駿東郡清水町伏見字根岸194番(注2)				
交通	JR東海道本線「三島」駅 南西方約2.7km付近				
土地	地番	静岡県駿東郡清水町伏見字根岸194番(注2)	建物	建築年月日	2023年5月19日(注1)
	建蔽率	60%		構造/階数	鉄骨造ガルバリウム鋼板ぶき3階建 (注2)
	容積率	200%		延床面積	9,023.63㎡(注2)
	用途地域	工業地域		設計者	株式会社ディーエス設計
	敷地面積	15,563.02㎡(注3)		施工者	株式会社関東建創
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	9,010.28㎡		稼働率	100%	
ML会社	ヨシコン株式会社		ML種別	パス・スルー型(注4)	
PM会社	ヨシコン株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定予定日	2023年6月1日		信託期間満了予定日	2033年6月1日	
担保設定の有無	なし				
主要テナント	非開示(注5)				
特記事項： <ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、本日現在、未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件に本物件の取得を2023年6月1日に行う予定ですが、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、予定どおりに取得できない可能性があります。 ・本件土地の一部は、2023年1月10日現在、駿東郡清水町が所有しています。売主は、駿東郡清水町から当該土地を譲り受ける予定であり、本投資法人は、当該土地の取得を2023年6月1日に行う予定ですが、駿東郡清水町から売主への引渡し等が遅延し、変更され、又は中止されることにより、予定どおりに取得できない可能性があります。 ・本件土地の隣接地との境界について、書面による境界確認が一部未了ですが、2023年1月10日現在、売主の責任と負担において速やかに境界確認書を締結する予定です。なお、当該隣接地所有者との間に紛争等は発生していません。 ・売主は、本物件の所有権を他に移転する場合はテナントに対して本物件購入の第一優先権を与え、かつ、テナントの同業他社への所有権移転はテナントの承諾がない限りできないものとされています。本投資法人は、売主から当該義務を承継する予定です。 					

(注1) 取得予定年月日及び建築年月日は、本日現在における予定日であり、建物の建設工事の進捗によっては、取得予定年月日及び竣工年月日に変更される場合があります。

(注2) 本日現在、未竣工のため建物について未登記であることから、「所在地」及び「地番」は主要な土地に係る不動産登記簿上の記載に基づき、「構造/階数」及び「延床面積」は建築基準法の規定に基づく確認済証等の内容に基づき竣工時点の予定を、それぞれ記載しています。

(注3) 本件土地の一部については、開発等に伴う地積変更及び分筆を予定していることから、本投資法人が取得する予定の土地の実測面積を記載しています。そのため、当該地積変更及び分筆に係る登記の完了後の登記簿上の面積とは異なる可能性があります。

(注4) 当初は賃料固定型マスターリース契約が締結され、その後にパス・スルー型マスターリース契約に移行する予定です。

(注5) テナントから開示について承諾が得られていないため、非開示としています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



賃貸借の概要	
テナント数	1
年間賃料収入	非開示（注）
敷金、保証金	非開示（注）

（注）テナントから開示について承諾を得られていないため、非開示としています。

	2021年2月～7月	2021年8月～2022年1月	2022年2月～7月
契約月額賃料合計	－（注）	－（注）	－（注）
期末稼働率	－（注）	－（注）	－（注）

（注）本日現在、未竣工のため、「契約月額賃料合計」及び「期末稼働率」は記載していません。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



6. 取得先の概要

L0-3 セントレアロジスティクスセンター

名 称	合同会社尾張 2
所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目 4 番号日本橋一丁目ビルディング
代表者の役職・氏名	業務執行社員 一般社団法人尾張 1 職務執行者 三品貴仙
事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の業務
資 本 金	10 万円
設 立 年 月 日	2022 年 1 月 26 日
純 資 産	非開示 (注)
総 資 産	非開示 (注)
大株主及び持株比率	ヨシコン株式会社 (約 63.6%)
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人与本合同会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本資産運用会社の株主 (55%出資者) で投資信託及び投資法人に関する法律 (昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。) (以下「投信法」といいます。) 上の「利害関係人等」に該当するヨシコンが、本匿名組合出資持分の一部を保有することから、本合同会社は本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者」に該当します。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と本合同会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と本合同会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と本合同会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と本合同会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	本合同会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の株主 (55%出資者) で投信法上の「利害関係人等」に該当するヨシコンが、本匿名組合出資持分のうち約 63.6%を保有していることから、本合同会社は、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者」に該当します。

(注) 取得先から開示について承諾を得られていないため、非開示としています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



RT-1 清水町配送・販売センター

名 称	ヨシコン株式会社
所 在 地	静岡県静岡市葵区常磐町一丁目4番地の12
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 吉田尚洋
事業内容	不動産開発業、不動産賃貸業他
資本金	1億円(注)
設立年月日	1969年1月13日
純資産	229億円(注)
総資産	297億円(注)
大株主及び持株比率	ワイズ株式会社(28.18%)(注)
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	取得先は、本日現在において、本投資法人の発行済投資口数の約10.4%を保有しています。また取得先は、本日現在において、本資産運用会社の発行済株式総数の55.0%を保有しています。
人的関係	本日現在において、本投資法人の執行役員兼本資産運用会社の代表取締役のほか、本資産運用会社の役職員計7名が当該会社からの出向者です。
取引関係	取得先は、本投資法人のサポート会社として、スポンサーサポート契約に基づき、優先的物件情報の提供をしています。
関連当事者への該当状況	取得先は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、本資産運用会社の利害関係者に該当します。

(注) 2022年9月30日現在のものです。「純資産」及び「総資産」については連結財務諸表の数値を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項をご覧ください。また、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



7. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。

物件名	前所有者・信託受益者	前々所有者
	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
セントレアロジスティクスセンター	① 合同会社尾張2 ② 本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者 ③ 投資目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	10,201 百万円	
	2022 年 2 月	
清水町配送・販売センター	① ヨシコン株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 不動産開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	（土地）前所有者が1年を超えて所有しているため省略します。 （建物）前所有者の開発物件であることから、開示することによって前所有者の事業に悪影響を及ぼし、ひいては本投資法人の利益が損なわれる可能性があるため省略します。	
	（土地）2021 年 7 月 （建物）2023 年 5 月（引渡予定日）	

8. 媒介の概要

該当事項はありません。

9. 決済方法等

決済の方法については、引渡時一括での決済を予定しています。

10. 今後の見通し

取得予定資産の取得による本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付公表の「2023年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正及び2024年1月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



1 1. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要		
物件名称	セントレアロジスティクスセンター	
鑑定評価額	11,600,000,000 円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2022 年 11 月 30 日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	11,600,000	DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算
直接還元法による収益価格	11,500,000	標準化純収益を還元利回りで還元して査定
①運営収益	744,258	
可能総収益	790,669	対象不動産の現行賃貸借状況、賃貸事例の賃料水準、賃貸市場動向等を勘案の上査定
空室等損失等	46,411	市場賃料に対応する中長期的な空室率に基づき査定
②運営費用	209,067	
維持管理費	32,001	収支実績等に基づき査定
水道光熱費	26,667	収支実績等に基づき査定
修繕費	10,080	ER、類似不動産に基づく数値を「修繕費 3：資本的支出 7」に配分して査定
PM フィー	7,200	プロパティマネジメント業務委託契約書、収支実績等に基づき査定
テナント募集費用等	23,514	年間 10%のテナントが入れ替わることを想定
公租公課	102,929	2022 年課税資料に基づき計上
損害保険料	5,930	保険料資料に基づき計上
その他費用	744	収支等実績に基づき計上
③運営純収益 (NOI) (①-②)	535,191	
④一時金の運用益	1,718	運用利回り 1.0%として査定
⑤資本的支出	20,160	ER 記載の数値及び類似不動産の水準を参考に査定
純収益 (NCF) (③+④-⑤)	516,749	
還元利回り	4.5%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討及び将来の純収益変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上査定
DCF 法による収益価格	11,600,000	
割引率	4.6%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	12,000,000	
土地比率	62.9%	
建物比率	37.1%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



鑑定評価書の概要		
物件名称	清水町配送・販売センター	
鑑定評価額	3,230,000,000 円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2022年11月24日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	3,230,000	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による検証を行って試算
直接還元法による収益価格	3,250,000	標準化純収益を還元利回りで還元して、直接還元法による収益価格を査定
①運営収益	非開示 (注)	
可能総収益	非開示 (注)	
空室等損失等	非開示 (注)	
②運営費用	非開示 (注)	
維持管理費	非開示 (注)	
水道光熱費	非開示 (注)	
修繕費	非開示 (注)	
PMフィー	非開示 (注)	
テナント募集費用等	非開示 (注)	
公租公課	非開示 (注)	
損害保険料	非開示 (注)	
その他費用	非開示 (注)	
③運営純収益 (NOI) (①-②)	186,142	
④一時金の運用益	非開示 (注)	
⑤資本的支出	非開示 (注)	
純収益 (NCF) (③+④-⑤)	185,386	
還元利回り	5.7%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、将来の純収益変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上査定
DCF法による収益価格	3,220,000	
割引率	(初年度～5年度目まで) 5.7% (6年度以降) 5.8%	金融商品の利回りを基にした積上法等により郊外型SCのベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	5.9%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	3,700,000	
土地比率	65.5%	
建物比率	34.5%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

(注) 本項目については、実績値に基づく数値を参考としていることから、本項目を開示した場合、本投資法人の競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害する恐れがあると本投資法人が判断したことから非開示としています。

以 上

* 本投資法人のホームページアドレス : <https://www.tokaido-reit.co.jp>

< 添付資料 >

参考資料 1 物件写真及び地図

参考資料 2 本投資法人のポートフォリオ一覧

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



参考資料1 物件写真及び地図

【セントレアロジスティクスセンター】



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



【清水町配送・販売センター】



(注) 清水町配送・販売センターの写真は竣工時のイメージ図であり、実際とは異なる場合があります。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



参考資料2 本投資法人のポートフォリオ一覧

大分類	小分類	物件番号 (注1)	物件名称	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	鑑定 NOI 利回り (%) (注4)	取得 (予定) 年月日 (注5)
産業 インフラ アセット	物流 アセット	L0-1	いなべ ロジスティクス センター	6,230	13.8	6.3	2021年 6月23日
		L0-2	松阪 ロジスティクス センター	692	1.5	5.0	2022年 11月1日
		L0-3	セントレア ロジスティクス センター	10,470	23.2	5.1	2023年 2月2日
	産業・ ビジネス アセット	OF-1	ミッドビルディン グ四日市	1,620	3.6	6.5	2021年 6月23日
		OF-2	葵タワー	2,300	5.1	5.6	2021年 6月23日
	底地アセット (産業インフラ型)	IL-1	静岡マシンヤード (底地)	600	1.3	6.0	2022年 1月31日
	小計/平均				21,912	48.5	-
生活 インフラ アセット	住居系 アセット	RE-1	ロイヤルパークス 千種	4,400	9.7	5.7	2021年 6月23日
		RE-2	丸の内 エンブルコート	1,080	2.4	4.9	2021年 3月30日
		RE-3	エンブルエール 草薙駅前	2,000	4.4	6.0	2021年 6月23日
		RE-4	エンブルエール 草薙	750	1.7	6.7	2021年 6月23日
	底地アセット (生活圏配送・販売型)	RL-1	浜松プラザ (底地)	11,950	26.4	5.0	2021年 6月23日
	その他アセット (生活圏配送・販売型)	RT-1	清水町配送・販売 センター	3,100	6.9	6.0	2023年 6月1日
	小計/平均				23,280	51.5	-
合計/平均				45,192	100.0	5.5	-

(注1) 「物件番号」は、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせる物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、L0は物流アセット、OFは産業・ビジネスアセット、ILは底地アセット（産業インフラ型）、REは住居系アセット、RLは底地アセット（生活圏配送・販売型）、RTはその他アセット（生活圏配送・販売型）を表します。なお、複数の用途を有する複合施設の場合、満室稼働想定時の賃料収入割合が最も高い施設に帰属させて投資対象を記載しています。以下同じです。

(注2) 「取得（予定）価格」は、本件売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用は含みません。）、を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「投資比率」は、取得（予定）価格の合計に占める各物件の取得（予定）価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「鑑定NOI利回り」は、各物件の鑑定NOIを取得（予定）価格で除した値、また平均欄には、各物件の鑑定NOIの合計を取得（予定）価格の合計で除した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。かかる数値は、いずれも本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載された数値ではありません。

(注5) 「取得（予定）年月日」は、本件売買契約に記載された各不動産又は信託受益権の取得（予定）日を記載しています。なお、清水町配送・販売センターについては、本日現在、未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件に本物件の取得を2023年6月1日に行う予定ですが、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、予定どおりに取得できない可能性があります。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。